

Département : VENDEE

Arrondissement : FONTENAY LE COMTE

Communauté de Communes VENDEE-SEVRE-AUTISE

N°2023CC_06_101

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre de membres

En exercice :

- Titulaires : 38

L'an deux mille vingt et trois, le six juin, à 18h30, le Conseil de Communauté s'est réuni à VIX en session ordinaire sous la Présidence de Michel BOSSARD, Président.

Présents :

- Titulaires : 31

- Suppléants : 3

Date de convocation : 1^{er} juin 2023

Excusés ayant donné pouvoir : 0

Votants : 32

PRESENTS :

- M. BOSSARD Michel, Président, Maire de la commune de Rives-d'Autise
- M. GUILLON Stéphane, Vice-président, Maire de la commune de Bouillé-Courdault
- M. DAVID Daniel, Vice-président, Maire de la commune de Benet
- M. HENRIET Christian, Vice-président, Maire de la commune de Saint-Pierre-le-Vieux
- M. BORDET Bernard, Vice-président, Maire de la commune du Mazeau
- Mme RINEAU Annie, Vice-présidente, Maire de la commune de Maillezais
- M. LA MACHE Denis, Vice-président, Maire de la commune de Saint-Sigismond
- Mme POUPLIN Adeline, Vice-présidente, Maire de la commune de Liez
- M. RENAULT Claudy, Vice-président, Maire de la commune de Xanton-Chassenon
- Mme LAVAL-PELLERIN Danielle, Déléguée de la commune de Benet
- M. RECEGANT Didier, Délégué de la commune de Benet
- M. MERCIER Georges, Délégué de la commune de Benet
- Mme FONTAINE Camille, Déléguée de la commune de Benet
- M. GIBEAUD Loïc, Délégué de la commune de Bouillé-Courdault
- M. BOUTEILLER Gilles, Maire de la commune de Damvix
- M. POUVREAU Philippe, Délégué de la commune de Damvix
- M. MILLET Martial, Délégué suppléant de la commune de Faymoreau (en remplacement de M. de CERTAINES)
- M. BLONDELLE Rodolphe, Délégué suppléant de la commune de Liez
- M. GELOT Jean-Marie, Maire de la commune de Maillé
- M. THIBAUT Denis, Délégué de la commune de Maillé
- M. GRIMAUD Claude, Délégué de la commune de Maillezais
- Mme MASSON-SOULARD Catherine, Maire de la commune de Puy-de-Serre
- Mme VIGEANT Catherine, Déléguée de la commune de Rives-d'Autise
- M. POITIERS Dominique, Délégué de la commune de Rives-d'Autise
- Mme BOBIN Evelyne, Déléguée de la commune de Rives-d'Autise
- M. POITIERS Patrice, Délégué de la commune de Rives-d'Autise
- Mme PERRIN Marie-Line, Maire de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- M. PORCHER Charly, Délégué de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- M. DURAND Jean-Jacques, Délégué de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- M. GABORIAU Sébastien, Délégué de la commune de Saint-Pierre-le-Vieux
- Mme MONTAMAT Eliane, Déléguée suppléante de la commune de Sant-Sigismond
- M. CHEVALLIER Jean-Claude, Maire de la commune de Vix
- M. BETAU Pascal, Délégué de la commune de Vix
- Mme CHARBONNIER Nicole, Délégué de la commune de Vix

ABSENTS EXCUSES :

- M. CARTRON David, Vice-président, Délégué de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- M. CHOLLET Joël, Vice-président, Délégué de la commune de Benet

- Mme BAUDRY-LOIGEROT Marie-Christine, Déléguée de la commune de Benet
- Mme PELLETIER Céline, Déléguée de la commune de Benet
- M. de CERTAINES Charles, Maire de la commune de Faymoreau
- Mme GROUSSET Sylvie, Déléguée suppléante de la commune du Mazeau
- M. CADAU Philippe, Délégué suppléant de la commune de Puy-de-Serre
- Mme RIVIERE Erika, Déléguée de la commune de Vix
- M. DELAHAYE Philippe, Délégué de la commune de Xanton-Chassenon

SECRETAIRE DE SEANCE :

- Mme POUPLIN Adeline, Vice-présidente, Maire de la commune de Liez

OBJET : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES « LE MOULIN DU JOUG » A BENET : VENTE DE LA PARCELLE YS 78 A MADAME ROWSON CHAUVEAU – AGENCE R & F

Monsieur le Président informe le Conseil que Madame ROWSON CHAUVEAU, gérante de la R&F dont le siège est à Niort, souhaite déplacer son activité dans la ZAE « Le Moulin du Joug » à Benet afin de construire une usine d'assemblage de distributeurs automatiques ainsi qu'une unité de production de fond de pâte à pizza, et des bureaux administratifs, sur le territoire. A cet effet, elle souhaite acquérir la parcelle :

- YS 78 (Lot n12) d'une superficie de 2 602 m².

Monsieur le Président propose de céder cette parcelle à Madame ROWSON CHAUVEAU au prix de 13 € HT le m², soit un total de 33 826 € HT, avec une TVA sur marge venant en sus du prix, de 4 141.99 €, qui sera à la charge de l'acquéreur.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code général des propriétés des personnes publiques,
Vu l'avis du Domaine n°2023-85020-14433 du 7 avril 2023,

Considérant la volonté de Madame ROWSON CHAUVEAU de faire l'acquisition d'une parcelle d'une superficie totale de 2 602 m² dans la Zone d'Activités Economiques « Le Moulin du Joug » à Benet,

Monsieur le Président demande l'accord du Conseil pour :

- Vendre à Madame ROWSON CHAUVEAU ou son substitué, la parcelle YS 78 (Lot n°12) d'une superficie de 2 602 m², située dans la Zone d'Activités Economiques « Le Moulin du Joug » à Benet :
 - o Au prix de 13 € HT le m², soit un prix total de 33 826 € HT, avec une TVA sur marge venant en sus du prix, de 4 141.99 €, qui sera à la charge de l'acquéreur.
- Confier la rédaction de l'acte à Maître RONDEAU, Notaire à Benet.
- Autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents se rapportant à ce dossier.

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté, à l'unanimité :

- Donne son accord pour vendre à Madame ROWSON CHAUVEAU ou son substitué, la parcelle YS 78 (Lot n°12) d'une superficie de 2 602 m², située dans la Zone d'Activités Economiques « Le Moulin du Joug » à Benet :
 - o Au prix de 13 € HT le m², soit un prix total de 33 826 € HT, avec une TVA sur marge venant en sus du prix, de 4 141.99 €, qui sera à la charge de l'acquéreur.
- Confie la rédaction de l'acte à Maître RONDEAU, Notaire à Benet.
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents se rapportant à ce dossier.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que ci-dessus.

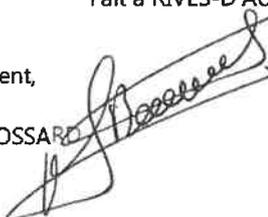
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme.

Fait à RIVES-D'AUTISE, le 6 juin 2023

Le Président,

Michel BOSSARD



La secrétaire de séance,

Adeline POUPLIN





Direction régionale des Finances publiques des Pays de
la Loire et du département de Loire-Atlantique

Le 07 avril 2023

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44 035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr

Madame la Directrice régionale des Finances
publiques des Pays de la Loire et du
département de la Loire-Atlantique

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Thierry CHOTARD

Téléphone : 06 11 14 93 04

Mail : thierry.chotard@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 11415420

Réf. OSE : 2023-85020-14433

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VENDÉE SÈVRE
AUTISE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Désignation du bien :	Parcelle de terrain
Adresse du bien :	Moulin du Joug sur la commune de BENET
Département :	Vendée (85)
Valeur vénale :	33 826,00 €/HT.

1 - CONSULTANT

- Consultant : Communauté de communes Vendée Sèvre Autise
- Affaire suivie par : Patricia ALLETRU (Responsable marchés publics juridique)

2 - DATES

de consultation :	21/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté de communes Vendée Sèvre Autise sollicite l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale afin de connaître la valeur d'une parcelle de terrain dont elle envisage la cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Terrains qui se situent dans la zone d'activité économique Le Moulin du Joug en second rideau.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie (m ²)	Urbanisme	Nature réelle
Benet	YS n° 78	Moulin du Joug	2 602	UEa	Terrain en zone économique
TOTAL			2 602 m ²		

4.4. Descriptif

Terrain aménagé

4.5. Surface du bâti

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes Vendée Sèvre Autise

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont situées en zone UEa, au plan local d'urbanisme de la commune de Benet approuvé le 03/11/2004 (la dernière procédure modifiant le PLU a été approuvée le 04/05/2011).

6.2. Date de référence et règles applicables

Les zones UE correspondent aux sites d'activités économiques. Il est institué un sous secteur en zone UE, nommé UEa destiné à accueillir des activités économiques en zone situées dans le périmètre de la loi Barnier.

7 - MÉTHODE (S) D'ÉVALUATION MISE (S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8.1. Études de marché

Biens non bâtis – valeur vénale										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP (m ²)	urbanisme	Prix HT(€)	Prix/m ² (€)	Observations		
1	21/12/2021	Moulin du Joug sur la commune de Benet	YS n° 85	1 529	UEa	19 877	13	Parcelle en second rideau		
2	09/09/2022	Moulin du Joug sur la commune de Benet	YS n° 106	2 104	UEa	42 080	20	Parcelle en premier rideau		
3										
4										
							moyenne	13		
							dominante			

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur vénale du bien immobilier considéré peut être appréciée à **13,00 € hors taxes et hors droits par m² prix habituellement pratiqué pour les parcelles en second rideau.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **33 826 € pour une surface de 2 602 m².**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

~~Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de — % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à — € (arrondi).][maximale d'acquisition sans justification particulière à — € (arrondi).]~~

~~La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.~~

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

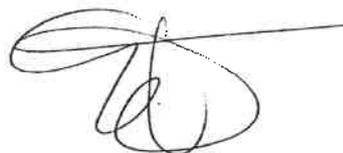
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,
L'Évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale



Thierry CHOTARD
Inspecteur des Finances publiques

